

**Neubau  
Eigentumswohnungen  
und einer Gewerbeeinheit  
mit Aufzug und Tiefgarage  
Oldenburg  
Nadorster Strasse 184**

**Bauort:** 26123 Oldenburg, Nadorster Strasse 184  
Flur 21, Flurstücke 176/9 und 176/11  
Gemarkung Ohmstede

**Bauherr:** *Kuhlmann* Bauträgergesellschaft mbH & Co KG  
Nadorster Straße 190

26123 Oldenburg  
0441/800 77 70                      Telefon  
0441/800 7780                      Telefax  
[info@kuhlmann-bautraeger.de](mailto:info@kuhlmann-bautraeger.de)      e-mail  
[www.kuhlmann-bautraeger.de](http://www.kuhlmann-bautraeger.de)      internet

**Planung:** Architekturbüro Peters + Onken  
Schulweg 14

26215 Wiefelstede

***Allgemein:***

Auf dem an der Nadorster Strasse 184, 26123 Oldenburg belegenen Grundstück in einer Größe von ca. 1.904 qm, werden ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbefläche im Erdgeschoss und 13 Wohneinheiten gebaut. Beide Häuser sind durch eine Tiefgarage miteinander verbunden und erhalten jeweils einen Aufzug.

# **Baubeschreibung**

## **1. Allgemein**

Grundlage der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Bautechnik, die folgende Baubeschreibung und die Planung. Die Objekte werden als KfW Effizienzhaus 55 erstellt. Der Schallschutz entspricht den Empfehlungen für erhöhten Schallschutz der DIN 4109. Die baurechtlichen Anforderungen an den Brandschutz werden eingehalten.

Bestimmte Fabrikate können durch gleichwertige ersetzt werden. Soweit die Bauausführung und die Ausführung der Außenanlagen oder z.B. die Farbwahl in der Baubeschreibung nicht näher erläutert sind, werden diese, soweit es sich um Bereiche handelt, die dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, vom planenden Architekten bestimmt. Soweit in der Baubeschreibung Preise genannt sind, verstehen sich diese inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Wohnungen werden am Tage der Übergabe besenrein übergeben. Änderungen aufgrund von statischen Erfordernissen, behördlichen Auflagen sowie aus bautechnischen oder gestalterischen Gründen sind vorbehalten. Eine Wertminderung tritt dadurch nicht ein.

Änderungen des Käufers sind entsprechend dem Baufortschritt möglich, wenn diese technisch, statisch und architektonisch noch durchführbar sind. Die sich hieraus ergebenden eventuellen Minderkosten werden erstattet bzw. die Mehrkosten gesondert in Rechnung gestellt.

Sämtliche Kosten der für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen sowie die Einmessung des Gebäudes sind im Kaufpreis enthalten.

## **Erschließung**

Das Baugrundstück liegt an einer ausgebauten Straße. Sämtliche öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die innere Erschließung umfasst die Erstellung der erforderlichen Wege mit Pflasterung.

## **Versorgungsleitungen**

Alle erforderlichen Zuführungen wie Wasser, Gas und Strom werden betriebsbereit erstellt. Dies beinhaltet auch die erforderlichen Hausanschlüsse und Messeinrichtungen. Anschlussmöglichkeiten für Telekommunikation (DSL) und Kabelfernsehen (Vodafone/Kabel Deutschland) sind vorbereitet. Ferner wird eine VDSL-Leitung (Glasfaser) vom HAR in die Wohnungen verlegt.

## **Entwässerungs- und Kanalarbeiten**

Die Schmutz- und Regenentwässerung entsprechend der genehmigten Entwässerungspläne erfolgt bis an das öffentliche Kanalnetz und wird dort angeschlossen. Für die Leitungen kommen Beton,- Steinzeug- oder Kunststoffrohre in den erforderlichen Querschnitten incl. aller Formstücke (Bögen, Abzweige-, Reduzierstücke, Reinigungs- und Spülstutzen) zur Ausführung.

## **Erdarbeiten**

Alle für den Baukörper erforderlichen Erdarbeiten: Aushub, Abtransport von überschüssigem Boden, vorschriftsmäßige Zwischenlagerung von Mutterboden, Verfüllung der Arbeitsräume mit Füllsand und Aufbringen sowie Einplanieren des Mutterbodens.

## **Gründung**

Die Gründung wird nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt. Die Sohlplatte ist aus wasserundurchlässigem Beton.

## **Wände**

Im Kellergeschoss werden die Außenwände in Stahlbeton hergestellt und bilden gemeinsam mit der Sohle eine wasserundurchlässige Wanne. Oberhalb des Kellergeschosses werden die Außenwände aus einem Hohlmauerwerk mit 17,5 cm Kalksandstein, nach Wärmeschutz erforderliche Mineralwolle, 4 cm Luftschicht und einem 11,5 cm starken Verblendmauerwerk (Farbe nach Wahl des Bauherrn) hergestellt. Die Kellerinnenwände werden in Kalksandstein, Fugenglattstrich oder gespachtelt, hergestellt, sofern nicht aus statischen Gründen Stahlbetonwände notwendig sind. Die Innenwände der Geschosse werden in Kalksandstein mit beidseitigem Putz hergestellt. Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinen als zweischaliges Mauerwerk mit innen liegender Dämmmatte und beidseitigem Putz bzw. 30 cm einschaligem Kalksandsteinmauerwerk und beidseitigem Putz hergestellt.

## **Estricharbeiten**

Aufbau im Kellergeschoss als Verbundestrich, 6 cm stark. Dampfdiffusionssperre auf der Keller-sohle. Aufbau im Erdgeschoss: Dämmung bestehend aus 100 mm Wärmedämmung bzw. Anforderungen der Wärmeschutzberechnung sowie einen 50 mm starken Zementestrich. Dampfdiffusions-sperre im nicht unterkellerten Bereich. Aufbau im OG und DG als zweilagige Dämmung, bestehend aus einer 60 mm starken Wärmedämmung, 30 mm Trittschalldämmung und einen 50 mm starken Zementestrich.

Die Verkehrs- und Stellflächen der Tiefgarage sind flügel geglättet.

## **Putzarbeiten**

Die Wohngeschosse sind mit einem Kalkzementputz an den Wänden versehen, in den Bädern und im Kellergeschoss wird ebenfalls Kalkzementputz verwandt. Die Decken werden gespachtelt und tapeziert. Installationsschächte werden mit Vollsteinmauerwerk schalldämmend abgemauert.

## **Decken**

Geschossdecken in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung als teil vorgefertigte Elemente oder Ortbeton. Frei auskragende Balkonplatten werden von der Deckenplatte thermisch getrennt, unterseitig in glatter Sichtbetonschalung.

## **Zimmerarbeiten und Trockenbau**

Dach in Holzkonstruktion entsprechend der statischen Berechnung. Wärmedämmung der Dachflächen mit Mineralfaserdämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung. Unterseitig ist die Dämmung mit einer Dampfbremse vor Luftfeuchtigkeit geschützt. Flachdachflächen werden geschalt mit mindestens 21 mm dickem, gespundetem Nadelholz. Die Dachhaut der Flachdachflächen besteht aus mehrlagigen Bitumen-Schweißbahnen, gemäß den Richtlinien des Deutschen Dachdeckerhandwerks. Gefälle mindestens 2%.

## **Klempnerarbeiten**

Innenliegende Dachrinnen, einschließlich aller Form- und Kleinteile, aus Zinkblech. Fallrohre aus Zinkblech bis Sockelbereich, Übergang zu den Grundleitungen als Standrohr aus Gusseisen mit den erforderlichen Befestigungs- und Übergangsstücken.

## **Schlosserarbeiten**

Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf, Ober- und Untergurt aus lackiertem Rundstahl sowie lackierte senkrechte Füllstäbe. Farbe nach Farbkonzept des Bauherrn. Brüstungselemente der Balkone aus feuerverzinkten Stahlrohrprofilen, Ober- und Untergurt, nach Detail des Architekten. Balkonbrüstung aus satiniertem Glas.

## **Fußböden**

Vinylan- oder Teppichbelag (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer) werden im Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer und den Fluren verlegt. Als Wandanschluss werden Vinylan-Holz- bzw. Teppichsockelleisten angebracht. In den Küchen, Bädern und WC`s werden Fliesen, Fliesengröße bis 30/60 cm (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer) verlegt. Der Sockel wird aus demselben Fliesenmaterial in ca. 6 cm Höhe als Wandanschluss gefertigt. Die Tritt- und Setzstufen sowie die Podeste der Treppenhäuser werden mit Marmor oder Granit ausgeführt. Im Eingangsbereich und vor den Wohnungseingangstüren eingearbeitete Abtrittmatte mit Winkelrahmen.

## **Fliesen**

Die Bäder erhalten einen keramischen Wandfliesenbelag, Höhe ca. 2,00 mtr. (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer). Boden- und Wandanschlüsse werden mit einer dauerelastischen Wartungsfuge versiegelt. Die Küche erhält im Bereich der Arbeitsplatte einen ca. 60 cm hohen bis 3 m. langen Fliesenspiegel. Fliesen auf Putz geklebt und versiegelt (Materialpreis € 30,00 / qm incl. Mehrwertsteuer). Die Balkone erhalten einen Plattenbelag aus frostsicheren Strukturplatten aus Beton, ca. 40/40 cm, Farbe beige grau, auf Mörtelbatzen oder Kiesbett verlegt, Wasser führende Schicht unterhalb der Plattenbeläge. Diephaus Granit oder gleichwertig.

## **Lüftung**

Innen liegende WC`s erhalten eine mechanische Entlüftung. Der Betrieb erfolgt über Schaltung der Beleuchtung mit Nachlaufrelais.

## **Sanitärinstallation**

Alle Wasserzuleitungen werden in Kupferrohr oder gleichwertig, verlegt, die Warm- und Kaltwasserleitungen werden isoliert. Zapfstellen für Spüle, Geschirrspüler und Waschmaschine. In den Wohnungen werden Wasserleitungshauptabsperrventile in Unterputzausführung installiert.

Warmwasserversorgung für die Badezimmer, WC`s und die Küchen zentral über die Heizungsanlage. Die Kalt- und Warmwasserzähler in den Wohnungen werden von autorisierten Fachunternehmen geleast.

## **Sanitäre Ausstattung**

Die Objekte sind in der Sanitärfarbe weiß vorgesehen.

### Bad

Duschbereich ebenerdig gefliest mit Bodenablauf. Duschtrennung je nach örtlicher Gegebenheit als Schiebetüreckeinstieg, Pendeltür, feststehendem Glasseitenteil oder hochwertigem Vorhang. AP-Brausebatterie, Fabr. Derby-Top, offene Form, verchromt. Brausegarnitur mit Wandstange, Handbrause und Schlauch, Derby-Top, verchromt. Schwammkorb 246 \* 155 verchromt.

WC-Anlage, Fabr. Derby-Top, Wand hängend bestehend aus Porzellan-Wand-Tiefspül-WC, UP-Einbauspülkasten (Geberit, 2-Mengen-Spülung), WC-Sitz, Fabr. Derby-Top. Papierrollenhalter, Fabr. Derby-Top, verchromt mit Deckel. Kristallspiegel rund, 60 cm.  
Waschtisch 60\*48 cm, Fabr. Derby-Top-Style mit passender Halbsäule.  
Einhand-Waschtischbatterie, offene Form, Fabr. Derby-Top, verchromt.  
Handtuchhalter 2-teilig mit schwenkbaren Armen, Fabr. Derby-Top, verchromt.

Anschluss für Kalt- und Schmutzwasser für die Aufstellung einer Waschmaschine

## **Elektroinstallation**

Die Ausführung aller elektrischen Anlagen erfolgt nach den zur Zeit der Ausführung gültigen VDE- und EVU-Vorschriften. Jede Wohneinheit erhält eine Unterverteilung mit FI-Schalter, gesonderte Messung im Kellergeschoss. Technik- und Kellerräume erhalten eine Deckenbeleuchtung mit Leuchtstoffröhren / Korblampen mit Ausschaltung. In den Kellerabteilen der einzelnen Wohnungen kommen Korblampen zur Ausführung. In den Treppenhäusern und sonstigen allgemein zugänglichen Fluren werden die erforderlichen Beleuchtungskörper als Aufbauleuchten angebracht. Einschaltung über Taster am Hauseingang sowie in jedem Treppeneingang. An den Hauseingängen werden Außenleuchten mit Bewegungsmeldern installiert. Die Schaltung der Treppenhaus- wie auch Außenleuchten, erfolgt über Zeitautomat. Haustüranlage mit elektrischen Türöffnern. Klingeltableaus sowie Gegensprechanlagen mit Ruf- und Sprechmöglichkeiten von der Haustür zu den einzelnen Wohnungen. Die Räume der einzelnen Wohnungen sind wie folgt mit dem Flächenprogramm Standard weiß ausgestattet. Die Antennensteckdosen werden über die Deutsche Kabel gespeist. In den Schlaf- und Wohnzimmern werden Netzwerkdosen mit Cat 7 Datenleitung verbaut, die zentral bei der Unterverteilung zusammen laufen.

Photovoltaik-Anlage sofern notwendig ausreichend dimensioniert zur Erreichung des KfW 55 Standards nach Vorgabe des Energieberaters.

#### Küche:

- 1 Elektroherdanschluss
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Anschluss für den Kühlschrank
- 1 Deckenauslass mit 1 Schalter
- 8 Steckdosen

#### Bad:

- 1 Wandanschluss über Waschbecken mit Schalter
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- 3 Steckdosen
- 1 Abschluss für mechanische Lüftung bei innenliegenden WC's

#### Diele:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter, Steckdose unter Schalter
- Sprechanlage mit Haustüröffner und Klingel

#### Wohnzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter, Steckdose unter Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose für Fernsehen und Radio
- 1 Telefonsteckdose

#### Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter, Steckdose unter Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose für Fernsehen und Radio
- 1 Telefonsteckdose

#### Gästezimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter, Steckdose unter Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose für Fernsehen und Radio
- 1 Telefonsteckdose

#### Balkon / Loggia / Terrasse:

- 1 Außensteckdose von innen zu schalten
- 1 Decken- Wandauslass mit Schalter
- 1 Lampe

Abstellraum / Wohnung:

1 Deckenauslass mit Schalter, Steckdose unter Schalter  
1 Steckdose

Abstellraum / Keller:

In jedem Kellerabteil ist eine Lampe nebst Steckdose vorgesehen. Beide werden auf den Wohnungszähler geschaltet. Installation in Feuchtraum-Aufputzmontage.

Hausanschlussraum:

1 Deckenauslass in Einphasenschaltung mit Leuchtstoffröhren  
1 Steckdose  
Installation in Feuchtraum-Aufputzmontage

Tiefgarage:

Beleuchtung mittels Leuchtstoffröhren, über Bewegungsmelder mit Zeitautomat geschaltet.  
Ampelanlage zum Befahren der Rampe  
Funkfernsteuerung des Sektionaltores der Tiefgarage

### **Heizung:**

Die Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung für das Wohnhaus erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die bereit gestellte Wärme wird durch die Außentemperatur bestimmt und wird dem Bedarf des Gebäudes angepasst.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über ein Frischwassermodul. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung erwärmt. Jeder Raum hat je nach Heizlast einen eigenen bzw. teilweise auch mehrere Heizkreise. Jeder beheizte Raum erhält einen Raumthermostat.

Heizungsrohre in den Wohnungen in Kupfer oder gleichwertig mit Wärmedämmung. Jeder Steigestrang erhält einen Absperrschieber. Verbrauchserfassung mit elektronischen, von autorisierten Fachunternehmen geleasteten, Wärmemessgeräten. Hersteller Novelan/Brötje oder glw.

In den Grundrissen der Wohnungen sind nicht alle Installationsschächte dargestellt. Die zusätzlich erforderlichen Schächte werden durch die Bauleitung festgelegt.

### **Malerarbeiten**

Kellergeschoss: Wände und Decken erhalten einen wischfesten Binderanstrich, weiß oder leicht getönt. Treppenhaus: Wände mit Glasgewebe und Latexanstrich oder Capafloc, Decken mit Raufaser, Farbe weiß oder leicht getönt, Treppenunterseiten wischfester weißer Binderanstrich.

Alle Räume in Raufaser tapeziert, mit wischfestem Binderanstrich, weiß gestrichen. Die Decken erhalten eine Raufasertapete und werden ebenfalls mit weißer Binderfarbe gestrichen.

### **Gebäude**

Erforderliche Eingangsstufen in Beton mit Natursteinbelag (Granit), Haustüranlage mit Glasauschnitten nach Vorgabe des Architekten.



## **Aufzug**

Die Häuser erhalten einen Personenaufzug mit Haltestellen in allen Wohngeschossen und im Kellergeschoss. Die zugehörige Notrufschaltung einschließlich eines 24-stündigen Überwachungsdienstes, wird auf Leasingbasis zur Verfügung gestellt. Aufzugshersteller Kone, Osma, AS o.ä.

## **Fenster/Fensterbänke**

Alle Fenster in Kunststoffausführung, Fabrikat Kömmerling, Trocal oder gleichwertig mit 3-Scheiben-Isolierglas, verdeckt liegenden Dreh-Kipp-Beschlägen. Balkontüren als Dreh-Kipp-Türen. Bei mehrteiligen Elementen mindestens 1 Element mit Dreh-Kipp-Beschlag. Abmessungen und Aussehen der Fenster gemäß Zeichnungen. U-Wert nach WSV. Außenfensterbänke Naturstein. Rollläden im Erdgeschoss.

## **Türen**

Das Hauseingangselement wird als Kunststofftür (schwere Ausführung) mit elektrischem Türöffner, einem Türgriff auf der Innenseite und einem Stoßgriff auf der Außenseite sowie einem Türschließer und Feststeller ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Türblättern mit Vollspaneinlage mit Stabilisator, Dekor weiß, mit Stahlfassungszarge, 3-teiligen aushebelsicheren Einsteckbändern, Spion, Sicherheitstürschild und umlaufender Dichtung. Zum verbesserten Schallschutz erhält die Tür eine Anschlagdichtung im Schwellenbereich. Beschläge als Griff auf der Innenseite sowie einem Stoßgriff aus Edelstahl an der Außenseite.

Die Zimmertüren mit Futter und angeleimter Falzbekleidung mit freiseitig umlaufender Lippendichtung, Holzzargen, Blätter in weiß. Drücker in Löffelform o.ä., Fabrikat Hoppe Verona o.ä. Aus Produktionsgründen kann es zu leichten optischen Farbabweichungen zwischen Türblatt und Zarge kommen. Der Gehungsschnitt in der Zarge ist sichtbar. Erforderliche FH-Türen verzinkt und lackiert. Kellertüren mit Stahlzargen und endlackiertem Türblatt mit Lüftungsfreiraum über dem Fußboden. Die Wohnanlage ist mit einem Schließsystem mit aufeinander abgestimmten Schließzylindern ausgestattet.

## **Briefkastenanlage**

Briefkastenanlage in Pulverbeschichteter Ausführung, mit Taster für Klingel und Sprechanlage. Fabrikat Renz o.ä.

## **Außenanlagen**

Die Hauszuwegungen werden mit Natur- und Betonsteinpflastersteinen, Verband nach Wahl des Bauherrn, erstellt. Sonstige Verkehrsflächen erhalten ein Betonpflaster, seitlich mit Beton-Tiefbordsteinen eingefasst. Terrassenflächen gepflastert mit Betonsteinplatten anthrazit. Randeinfassungen der Gehwege und Terrassen nicht mit Betonfundament und Betonrückenstütze.

Sonstige Freiflächen erhalten – soweit notwendig – eine Mutterbodenabdeckung. Die Tiefgaragendecke wird begrünt und ist als solche nicht mehr sichtbar. Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen nach Maßgabe des Bebauungsplanes, der Bauerlaubnis und den Auflagen der Naturschutzbehörde.

## **Gewährleistung**

In den ersten Jahren nach Bezugsfertigkeit auftretende Fugenrisse bei den Gipsbauteilen bzw. im Bereich von elastischen Fugen können durch die Bauaustrocknung bzw. durch die Bewegung von Bauteilen entstehen und stellen keinen Mangel dar.

Gemäß BGB 5 Jahre, jedoch

### **Luftwärmepumpe**

5 Jahre Gewährleistung für Funktionen der Anlage bei gleichzeitigem Abschluss eines Wartungsvertrages

2 Jahre auf bewegliche Teile wie Regelungen, Motoren, Aggregate, Thermostate, Ventile und andere Verschleißteile.

### **Sanitär:**

2 Jahre Gewährleistung auf bewegliche Teile wie Armaturen, Wasserhähne etc.

Lüftung: 5 Jahre Gewährleistung für Funktion der Anlage, 2 Jahre auf bewegliche Teile wie Motoren, Aggregate, Lüftungsschieber etc.

### **Elektro:**

5 Jahre Gewährleistung für fest installierte Teile

2 Jahre auf bewegliche Teile wie Relais, Zähler, Klingeltasten, und Lichttasten

### **Betriebliche Einrichtungen**

2 Jahre Gewährleistung auf betriebliche Einrichtungen wie Garagentor (incl. Antrieb) Türgriffe etc. Dauerelastische Verfügen (Silikon- und Acrylfugen) sind Wartungsfugen und deshalb von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Oldenburg, Mai 2024.

Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung

**Nadorster Strasse 184 /184 a** **13 Wohneinheiten**

**Nutzfläche im Erdgeschoss:**

**221,59 qm**

**Wohnung 1, Erdgeschoss**

Wohnen/Essen:	22,95 qm	
Schlafen:	10,76 qm	
Kochen:	6,18 qm	
Bad:	7,68 qm	
Abstellraum:	1,67 qm	
Flur:	<u>8,69 qm</u>	
	57,93 qm	
Terrasse:	<u>4,02 qm</u>	( 8,04 qm / 2)
	<b><u>61,95 qm</u></b>	

**Wohnung 2, Erdgeschoss**

Wohnen/Essen:	21,78 qm	
Schlafen:	14,81 qm	
Kochen:	5,40 qm	
Bad:	6,33 qm	
Abstellraum:	4,72 qm	
Flur:	<u>7,98 qm</u>	
	61,02 qm	
Terrasse:	<u>4,22 qm</u>	( 8,44 qm / 2)
	<b><u>65,24 qm</u></b>	

**Wohnung 3, Erdgeschoss**

Wohnen/Essen:	21,78 qm	
Schlafen:	14,81 qm	
Kochen:	5,40 qm	
Bad:	6,33 qm	
Abstellraum:	4,72 qm	
Flur:	<u>7,98 qm</u>	
	61,02 qm	
Terrasse:	<u>4,22 qm</u>	( 8,44 qm / 2)
	<b><u>65,24 qm</u></b>	

**Wohnung 4, Obergeschoss**

Wohnen/Essen:	22,95 qm	
Schlafen:	10,76 qm	
Kochen:	6,18 qm	
Bad:	7,68 qm	
Abstellraum:	1,67 qm	
Flur:	<u>8,69 qm</u>	
	57,93 qm	
Loggia	<u>3,42 qm</u>	( 6,84 qm / 2)
	<b><u>61,35 qm</u></b>	

### Wohnung 5, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	20,79 qm	
Schlafen:	14,81 qm	
Kochen:	8,25 qm	
Bad:	9,58 qm	
Abstellraum:	1,80 qm	
Flur:	<u>6,39 qm</u>	
	61,62 qm	
Balkon	<u>3,78 qm</u>	( 7,56 qm / 2)
	<b><u>65,40 qm</u></b>	

### Wohnung 6, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	21,78 qm	
Schlafen:	14,81 qm	
Küche:	5,40 qm	
Bad:	6,33 qm	
Abstellraum:	4,72 qm	
Flur:	<u>7,98 qm</u>	
	61,02 qm	
Balkon:	<u>3,78 qm</u>	( 7,56 qm / 2)
	<b><u>64,80 qm</u></b>	

### Wohnung 7, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	23,78 qm	
Schlafen:	14,75 qm	
Küche:	6,13 qm	
Bad:	6,67 qm	
Abstellraum:	3,16 qm	
Flur:	<u>9,91 qm</u>	
	64,40 qm	
Loggia:	<u>3,22 qm</u>	( 6,44 qm / 2)
	<b><u>67,62 qm</u></b>	

### Wohnung 8, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	20,05 qm	
Schlafen:	10,65 qm	
Kochen:	5,03 qm	
Bad:	5,99 qm	
Abstellraum:	1,32 qm	
Flur:	<u>3,98 qm</u>	
	47,02 qm	
Loggia	<u>3,97 qm</u>	( 7,94 qm / 2)
	<b><u>50,99 qm</u></b>	

### Wohnung 9, Obergeschoss

Wohnen/Essen:	23,81 qm	
Schlafen:	16,06 qm	
Kochen:	5,36 qm	
Bad:	6,22 qm	
Abstellraum:	1,43 qm	
Flur:	<u>6,24 qm</u>	
	59,12 qm	
Loggia	<u>3,22 qm</u>	( 6,44 qm / 2)
	<b><u>62,34 qm</u></b>	

### **Wohnung 10, Dachgeschoss**

Wohnen/Essen:	25,93 qm	
Schlafen:	15,58 qm	
Küche:	7,49 qm	
Bad:	6,62 qm	
Abstellraum:	1,52 qm	
Flur:	<u>10,97 qm</u>	
	68,11 qm	
Dachterrasse:	<u>5,53 qm</u>	(22,12 qm / 4)
	<b><u>73,64 qm</u></b>	

### **Wohnung 11, Dachgeschoss**

Wohnen/Essen:	21,58 qm	
Schlafen:	14,63 qm	
Küche:	5,51 qm	
Bad:	6,60 qm	
Abstellraum:	1,88 qm	
Flur:	<u>4,29 qm</u>	
	54,49 qm	
Dachterrasse:	<u>2,65 qm</u>	( 10,60 qm / 4)
	<b><u>57,14 qm</u></b>	

### **Wohnung 12, Dachgeschoss**

Wohnen/Essen:	26,45 qm	
Schlafen:	14,38 qm	
Küche:	8,39 qm	
Bad:	7,05 qm	
Abstellraum:	1,94 qm	
Flur:	<u>5,98 qm</u>	
	64,19 qm	
Dachterrasse:	<u>5,27 qm</u>	(21,08 qm / 4)
	<b><u>69,46 qm</u></b>	

### **Wohnung 13, Dachgeschoss**

Wohnen/Essen:	24,59 qm	
Schlafen:	14,27 qm	
Küche:	7,44 qm	
Bad:	7,72 qm	
Abstellraum:	1,94 qm	
Flur:	<u>8,08 qm</u>	
	64,04 qm	
Dachterrasse:	<u>2,84 qm</u>	( 11,36 qm / 4)
	<b><u>66,88 qm</u></b>	

## Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung

**Nadorster Strasse 184 b**

**6 Wohneinheiten**

### **Wohnung 1, Erdgeschoss links**

Wohnen/Essen:	24,67 qm	
Schlafen:	16,49 qm	
Gäste:	9,96 qm	
Kochen:	6,99 qm	
Bad:	7,34 qm	
Abstellraum:	1,00 qm	
Flur:	<u>9,00 qm</u>	
	75,45 qm	
Terrasse	<u>5,56 qm</u>	( 11,12 qm / 2)
	<b><u>81,01 qm</u></b>	

### **Wohnung 2, Erdgeschoss links**

Wohnen/Essen:	20,48 qm	
Schlafen:	16,49 qm	
Kochen:	6,64 qm	
Bad:	7,34 qm	
Abstellraum:	1,00 qm	
Flur:	<u>4,96 qm</u>	
	56,91 qm	
Terrasse	<u>5,56 qm</u>	( 11,12 qm / 2)
	<b><u>62,47 qm</u></b>	

### **Wohnung 3, Obergeschoss links**

Wohnen/Essen:	24,67 qm	
Schlafen:	16,49 qm	
Gäste:	9,96 qm	
Kochen:	6,99 qm	
Bad:	7,34 qm	
Abstellraum:	1,00 qm	
Flur:	<u>9,00 qm</u>	
	75,45 qm	
Loggia	<u>4,46 qm</u>	( 8,92 qm / 2)
	<b><u>79,91 qm</u></b>	

### **Wohnung 4, Obergeschoss rechts**

Wohnen/Essen:	20,48 qm	
Schlafen:	16,49 qm	
Kochen:	6,64 qm	
Bad:	7,34 qm	
Abstellraum:	1,00 qm	
Flur:	<u>4,96 qm</u>	
	56,91 qm	
Loggia	<u>4,46 qm</u>	( 8,92 qm / 2)
	<b><u>61,37 qm</u></b>	

### **Wohnung 5, Dachgeschoss links**

Wohnen/Essen:	22,07 qm	
Schlafen:	10,44 qm	
Kochen:	4,22 qm	
Bad:	6,82 qm	
Abstellraum:	1,31 qm	
Flur:	<u>4,61 qm</u>	
	49,47 qm	
Loggia	<u>3,32 qm</u>	( 6,64 qm / 2)
	<b><u>52,79 qm</u></b>	

### **Wohnung 6, Dachgeschoss rechts**

Wohnen/Essen:	22,07 qm	
Schlafen:	10,44 qm	
Kochen:	4,22 qm	
Bad:	6,82 qm	
Abstellraum:	1,31 qm	
Flur:	<u>4,61 qm</u>	
	49,47 qm	
Loggia	<u>3,32 qm</u>	( 6,64 qm / 2)
	<b><u>52,79 qm</u></b>	